

Seminar- und Kursprogramm 2020

mietrechtspraxis | mp

Hinweise

Der Eingang Ihrer Anmeldung wird innert zehn Tagen von uns bestätigt. Die Zahl der Teilnehmenden ist bei allen Kursen beschränkt, die Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigt.

- Nach Eingang einer Anmeldung erhalten Sie umgehend eine Anmeldebestätigung und Rechnung per E-Mail. Detailinformationen betreffend Kurslokal und Kurszeiten werden Ihnen ca. eine Woche vor dem Kurstermin gemailt.
- Für Abmeldungen, die später als 3 Wochen vor dem Kurs erfolgen, werden Fr. 50.- Umtriebsentschädigung verrechnet.
- Unsere ReferentInnen sind durchwegs anerkannte SpezialistInnen in Theorie und Praxis des Mietrechts. Es sind kurzfristige Änderungen der Besetzung der ReferentInnenteams möglich. Der Einführungskurs findet jeweils in abwechselnder Besetzung statt. Bei kleiner Teilnehmerzahl behalten wir uns vor, einen Kurs nur von einer Referentin/ einem Referenten durchführen zu lassen.
- Die Unterlagen werden am ersten Kurstag abgegeben.
- Ganz- und mehrtägigen Kurse sind inklusive Mittagessen
- Alle Lokalitäten befinden sich in Bahnhofsnähe.

Die Kurse und Seminare dauern jeweils von 9.15 Uhr bis ca. 16.30 Uhr.

mietrechtspraxis | mp

Verlag, Seminare und Kurse
zum Mietrecht
Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
Telefon 043 243 40 50
E-Mail info@mietrecht.ch

www.mietrecht.ch

Unser gesamtes aktuelles Kursprogramm und die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie im Internet.

Dort können Sie sich auch online für die Kurse und Seminare anmelden.

Sehr geehrte Damen und Herren



Letztmals ist der für die Festsetzung des Nettomietzinses massgebliche Referenzzinssatz für Hypotheken per 2. Juni 2017 auf einen Wert von 1,5% gesunken und bis heute auf diesem Niveau geblieben. Der dem Referenzzinssatz zugrundeliegende Durchschnittzinssatz hat sich seither allerdings alle 3 Monate um 0,02% bis 0,03% nach unten bewegt, womit der Referenzzinssatz, sollte es bei dieser Entwicklung bleiben, im ersten Halbjahr 2020 auf 1,25% sinken wird. Eine Veränderung des Referenzzinssatzes fordert beide Mietvertragsparteien gleichermassen: Mietende müssen wissen, wann und wie sie die Senkung des Nettomietzinses verlangen und nötigenfalls durchsetzen können, Vermieterinnen und Vermieter müssen die Veränderung des Nettomietzinses berechnen und können der Senkung allfällige Erhöhungsgründe oder Einreden entgegenhalten. In unserem dreitägigen Einführungskurs «Das ganze Mietrecht auf einen Blick» sowie im Fachseminar «Mietzinsgestaltung» machen wir Sie mit der Berechnung und den Formalien vertraut und zeigen auf, wie im Einzelfall konkret zu verfahren ist.

Sind Sie an einer Schlichtungsbehörde tätig oder führen Sie vor solchen mietrechtliche Verfahren, sind gute Kenntnisse über die Eidgenössische Zivilprozessordnung und die im Mietrecht geltenden Formvorschriften und Fristen eine wertvolle Hilfe. Nachdem die Eidgenössische Zivilprozessordnung nun schon bald neun Jahre in Kraft ist und seither ergangene Entscheide einige Fragen geklärt haben, führen wir unsere Kurse «Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde» und «Fristen, Formen und Verfahren» künftig als Halbtageskurse am gleichen Tag durch. So haben Sie die Möglichkeit, beide Kurse an einem Tag oder aber den einen oder anderen Kurs an einem Halbtage zu besuchen.

Unsere neuen Halbtageskurse «Untermiete» und «Die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts» sind gut gestartet und unsere seit vielen Jahren nachgefragten Kurse zu Fragen der Mietzinsgestaltung, zu Mängeln am Mietobjekt und zur Vertragsauflösung bieten wir weiterhin an. Unser Ziel ist es, neue Themen, die Sie im beruflichen Alltag beschäftigen aufzunehmen und Sie über Entwicklungen im Mietrecht und in der Rechtsprechung auf dem Laufenden zu informieren.

Es freut uns, Sie an einem mp-Kurs begrüssen zu können!

Freundliche Grüsse

Sarah Brutschin

Advokatin

Das ganze Mietrecht auf einen Blick

Obligatorische Formulare, strikte Fristen und Termine – das Mietrecht gilt als Materie mit Stolperfallen. Wer die Systematik dieses Rechtsgebiets einmal verstanden hat, kommt in der Praxis aber damit zurecht.

Kursbeschreibung

Nach dem Kurs verfügen Sie über die Fähigkeit, Mietprobleme rechtlich zu qualifizieren, sowie über gute Grundkenntnisse in den Bereichen Mietzinsgestaltung und Kündigungsrecht.

Schwerpunkte

Allgemeiner Teil

- Aufbau und Systematik des Mietrechts
- Wohnungsübernahme/-abgabe
- Sicherheitsleistungen
- Untermiete/Abtretung
- Investitionen im Mietobjekt

Mängel an der Mietsache / Vorgehen

- Herabsetzungsansprüche
- Schadenersatz
- Hinterlegung des Mietzinses

Mietzinsgestaltung

- Formelle Voraussetzungen
- Bei Vertragsabschluss
- Berechnung Erhöhungen und Senkungen
- Kriterien der Missbräuchlichkeit

Kündigung / Anfechtung / Erstreckung

- Formvorschriften
- Ausserordentliche/ordentliche Kündigung
- Missbräuchliche/nichtige/unwirksame Kündigungen
- Erstreckungsvoraussetzungen und -dauer

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

- Zuständigkeit und Ablauf

TeilnehmerInnen

EinsteigerInnen (Liegenschaftsverwaltung, Schlichtungsbehörde, Advokatur u.a.)

ReferentInnen

lic. iur. Sarah Brutschin, Advokatin, Basel

lic. iur. Tobias Kunz, Rechtsanwalt, Zürich

lic. iur. Sara Oeschger, Advokatin, Reinach

Kursdaten in Bern, Vatter

Montag bis Mittwoch,
17. bis 19. Februar 2020 Kurs 104

Montag bis Mittwoch,
14. bis 16. September 2020 Kurs 206

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag bis Mittwoch,
16. bis 18. März 2020 Kurs 108

Mittwoch bis Freitag,
17. bis 19. Juni 2020 Kurs 116

Montag bis Mittwoch,
24. bis 26. August 2020 Kurs 201

Montag bis Mittwoch
9. bis 11. November 2020 Kurs 212

Kosten

Fr. 840.– inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Mietrecht: Vertiefung und Aktualisierung

Das Bundesgericht – aber auch kantonale Instanzen – verändern und verfeinern laufend die Rechtsprechung. Den Überblick zu behalten und die Konsequenzen einzelner Entscheide abzuschätzen ist nicht einfach und vor allem sehr aufwändig.

Kursbeschreibung

Die Kursteilnehmenden erhalten einen Überblick über die Neuerungen der letzten Jahre in Rechtsprechung und Praxis des Mietrechts. Anhand von Leitsentscheiden wird die Entwicklung erläutert und diskutiert. Kurze Tests im Kursverlauf dienen der Selbstkontrolle.

Mit den Kursunterlagen wird eine umfassende Dokumentation abgegeben, die die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wieder auf den neusten Stand bringt.

Schwerpunkte

Schwergewichtig werden die Themen

- Kündigungsschutz
- Mietzinsgestaltung, Nebenkosten
- Mängel

behandelt. Aber auch in anderen Bereichen werden die Entwicklungen und Tendenzen der letzten Jahre vorgestellt.

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an ImmobilienverwalterInnen, Schlichtungsbehördenmitglieder und JuristInnen mit sehr guten mietrechtlichen Kenntnissen, die ihren Wissensstand auffrischen und aktualisieren wollen.

Hinweis: Die Inhalte des Einführungskurses sowie der Fachseminare «Mietzinsgestaltung» und «Kündigung – Vertragsauflösung» werden im Update-Kurs vorausgesetzt.

Mietrechtliche Grundsatzfragen können wir in diesem Rahmen leider nicht diskutieren.

ReferentInnen

lic. iur. Tobias Kunz, Rechtsanwalt, Zürich

lic. iur. Sara Oeschger, Advokatin, Reinach

Kursdaten in Bern, Vatter

Freitag,
28. August 2020 Kurs 202

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag,
20. Januar 2020 Kurs 101

Kosten

Fr. 540.–
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Die Geschäftsraummiete

Für die Miete von Geschäftsräumen gelten mit wenigen Ausnahmen die gleichen gesetzlichen Bestimmungen wie bei Wohnräumen. Die Bedürfnisse der GeschäftsmieterInnen sind jedoch unterschiedlich.

Kursbeschreibung

Wer Geschäftsräume mietet, investiert häufig viel Geld und will sich entsprechend absichern. Zudem folgt die Mietzinsgestaltung bei der Geschäftsraummiete oft eigenen Regeln, die im Gesetz nicht ausdrücklich festgehalten sind. Überdies kann es zwischen verschiedenen Geschäftsmietparteien zu speziellen Konflikten kommen: diese sind oft nicht nur NachbarInnen, sondern unter Umständen auch KonkurrentInnen.

Schwerpunkte

- Der Vertragsabschluss und der Verwendungszweck des Mietobjekts
- Die Vertragspartner und die richtige Gesellschaftsform
- Rohbaumiete, Mieterinvestitionen und Entschädigungsvereinbarungen
- Die Mietzinsfestsetzung gestützt auf die Mietfläche (m²-Preis)
- Die Mietzins erhöhungs systeme: Umsatzmiete und Indexierung
- Die Festsetzung der Mietdauer und das Optionsrecht
- Die Mängelrechte und Schadenersatzansprüche (Umsatzeinbussen)
- Die Möglichkeit der Untervermietung und Übertragung der Miete
- Die Retentionsrechte des Vermieters
- Das Konfliktfeld normale Nutzung / Übernutzung
- Die besonderen Abschreibungstabellen bei der Rückgabe der Mietsache

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an ImmobilienverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder der Schlichtungsbehörden und RechtsanwältInnen mit Mandaten von GeschäftsmieterInnen. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

ReferentInnen

lic. iur. Carmen Wettstein,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Ruth Doenni,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdaten in Bern, Vatter

Dienstag,
9. Juni 2020 Kurs 115

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag,
2. März 2020 Kurs 105

Donnerstag,
12. November 2020 Kurs 213

Kosten

Fr. 540.-
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Mietzinsgestaltung

Ziel des Kurses ist die sattelfeste Abgrenzung von relativer und absoluter Methode und deren korrekte Anwendung bei Mietzinsgestaltung, Vorbehalten sowie Einreden gegen Mietzinsveränderungen. Aufgezeigt werden die häufigsten Fehler bei Mietzinserhöhungen und Vorbehalten.

Kursbeschreibung

VertragspartnerInnen sind bei der Gestaltung der Mieten nicht frei. Nach Vertragsabschluss sind Änderungen nur möglich, wenn sich rechtlich anerkannte Berechnungsfaktoren verändert haben. Bei einer Veränderung des Mietzinses im laufenden Mietverhältnis sind komplizierte Formalitäten einzuhalten. Dabei gilt es u.a. die korrekte Berechnungsbasis zu ermitteln und zu klären, auf welchen Termin eine Mietzinserhöhung oder -senkung in Kraft treten kann.

Sind sich Mieter- und Vermieterschaft über eine Mietzinsveränderung nicht einig, kommt es zu einem Verfahren, in dessen Verlauf die verschiedenen Berechnungsmethoden im richtigen Zeitpunkt geltend zu machen sind. Die einen sind Gestaltungsinstrumente, die andern Verteidigungsmittel.

Die Teilnehmenden lernen anhand von Praxisbeispielen das komplexe Zusammenspiel von materiellen Mietzinsberechnungsfaktoren und Formalitäten des Vorgehens richtig zu handhaben.

Der Kurs erläutert die «Mechanik» des Preisschutzes im Mietrecht und bearbeitet die aktuelle bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die Teilnehmenden lernen anhand von Praxisbeispielen die Mietzinsveränderungsgründe und -methoden sowie das formelle Mietzinsanfechtungsverfahren kennen.

Schwerpunkte

- System des Preisschutzes
- Die Missbrauchsgrenze
- Zulässige Mietzinsentwicklung (absolute/relative Methode)
- Verbindliche Kostenbasis
- Einreden gegen die relative Methode
- Formvorschriften und Vorbehaltspflicht
- Anfechtungsverfahren

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen mit Vorkenntnissen in Liegenschaftenverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, Gerichten und Anwaltskanzleien. Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

ReferentInnen

lic. iur. Carmen Wettstein,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Ruth Doenni,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Mittwoch,
25. März 2020

Kurs 109

Kosten

Fr. 540.–
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Netto-, Bruttorendite und Ortsüblichkeit

Die absoluten Gründe für die Mietzinsfestsetzung kommen vermehrt zum Einsatz – als Einrede gegen Herabsetzungsbegehren oder Erhöhungen sowie bei der Festsetzung/Anfechtung des Anfangsmietzinses. Sie markieren die höchstzulässige Grenze des erlaubten Mietzinses.

Kursbeschreibung

Der Kurs stellt die absoluten Gründe für die Mietzinsfestsetzung (Nettorendite, Bruttorendite, Orts- und Quartierüblichkeit) in vertiefter Form vor, vermittelt die Rechtsprechung dazu und soll die Kursteilnehmenden anhand von praxisnahen Beispielen und Übungen zu einem sicheren Umgang mit Nettorendite, Bruttorendite und Ortsüblichkeit befähigen. Das Schwergewicht liegt dabei auf der Nettorenditeberechnung und den von der Rechtsprechung vorgegebenen Unterschieden zu einer betriebswirtschaftlichen Rechnung.

Schwerpunkte

- Berechnung Netto- und Bruttorendite
- Der schwierige Beweis des ortsüblichen Mietzinsniveaus
- Das Verhältnis der absoluten Erhöhungsgründe unter sich
- Das Verhältnis von absoluten und relativen Erhöhungsgründen

Die relativen Erhöhungsgründe werden nur in Beziehung zu den absoluten behandelt. Zu diesem Themenkreis siehe Kurs «Mietzinsgestaltung».

TeilnehmerInnen

Es wird vorausgesetzt, dass die Teilnehmenden die Grundregeln der Mietzinsgestaltung kennen, in der Lage sind, die Überwälzung von Kostensteigerungen, gestiegenen Refe-

renzzinssätzen für Hypotheken, Teuerung und Mehrleistungen zu berechnen und mit der Abgrenzung von absoluter und relativer Methode in der Mietzinsgestaltung vertraut sind.

Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

ReferentInnen

lic. iur. Carmen Wettstein,
Rechtsanwältin, Zürich

lic. iur. Ruth Doenni,
Rechtsanwältin, Zürich

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,

17. November 2020

Kurs 214

Kosten

Fr. 540.–

inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Mietzinserhöhung bei Investitionen

Renovieren, sanieren und umbauen: Wie dürfen die Kosten auf die Mietzinse überwält werden? Handelt es sich um Gebäudeunterhalt oder um wertvermehrende Investitionen? Inwieweit gelten energiesparende Massnahmen als wertvermehrend?

Die Antwort auf diese Fragen ist nicht einfach. Zahlreiche mietrechtliche Entscheide geben jedoch Anhaltspunkte dazu.

Bei Gebäudesanierungen steht für alle Beteiligten viel auf dem Spiel. Die Mieterschaft muss unter Umständen eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung in Kauf nehmen. Und die Eigentümerschaft will die Gewissheit haben, dass sie ihre Investition verzinsen und amortisieren kann.

Kursbeschreibung

Das eintägige Fachseminar will in Theorie und Praxis das korrekte Verfahren und die zulässige Mietzinsveränderung vermitteln, Beispiele vorstellen und aufgeworfene Fragen beantworten.

Schwerpunkte

- Abgrenzung «umfassende Überholung» und «ordentlicher Unterhalt»
- Definition des Begriffs «Wertvermehrung»
- Überwälzungssatz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt
- Methoden der Überwälzung auf die verschiedenen Mietverhältnisse
- Begründungspflicht und Vorlage der sachdienlichen Unterlagen
- Zeitpunkt der Erhöhung
- Staffelung der Erhöhung

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an LiegenschaftsverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, RechtsanwältInnen, Gerichte. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit der Teilnehmenden und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

ReferentInnen

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

lic. iur. Martin Schmutz,
Fürsprecher, Bern

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,
12. Mai 2020

Kurs 113

Kosten

Fr. 540.-
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Kündigung – Vertragsauflösung

Kündigung, Vertragsauflösung, Erstreckung und vorzeitiger Auszug – rechtlich gibt es unzählige Varianten, ein Mietverhältnis aufzulösen. Dabei stellen sich regelmässig komplizierte Rechtsfragen, die es zu beantworten gilt.

Kursbeschreibung

Der Kurs vermittelt Kenntnisse zu sämtlichen Auflösungsmöglichkeiten eines Mietvertrages, insbesondere zu den formellen und materiellen Voraussetzungen der Kündigung und dem Ablauf des Kündigungsschutzverfahrens. Die Teilnehmenden setzen sich anhand von Beispielen aus der Praxis mit den Kriterien zur Beurteilung missbräuchlicher Kündigungen und dem Festlegen von Erstreckungen auseinander.

Schwerpunkte

- Die formellen Voraussetzungen der Kündigung
- Die ordentliche / ausserordentliche Kündigung
- Fristen und Termine
- Die vorzeitige Rückgabe
- Die vorzeitige Kündigung
- Die Kündigung aus wichtigen Gründen
- Die Anfechtung der Kündigung
- Die Erstreckung
- Interessenabwägung / Härtegründe
- Ausschluss der Erstreckung
- Vertragsänderungen und Mietzinsanpassung während der Erstreckung
- Die Änderungskündigung
- Die Congé-vente-Kündigung
- Die Sperrfrist und deren Durchbrechungsgründe

- Das Kündigungsschutzverfahren
- Begründungspflicht & Beweisprobleme

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen bei Liegenschaftsverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, Gerichten und Anwaltskanzleien. Grundkenntnisse im Mietrecht sind erwünscht.

ReferentInnen

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Freitag,

23. Oktober 2020

Kurs 209

Kosten

Fr. 540.–

inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Mängel am Mietobjekt

Mängel am Mietobjekt, z.B. Kälte, undichte Fenster, Schimmelpilz, rücksichtslose NachbarInnen, Lärm, Abgase, nicht bezugsbereite Wohnung – sind häufig Anlass für mietrechtliche Auseinandersetzungen.

Verwaltungen von betroffenen Liegenschaften sind vor schwierige Entscheidungen gestellt: Beschweren sich die reklamierenden MieterInnen zu Recht? Sind sie selbst für den Schaden verantwortlich oder muss dieser zu Lasten der Vermieterschaft behoben werden? Hat die Mieterschaft Anspruch auf eine Mietzinsreduktion, wenn ja, auf wie viel? Kann sie Schadenersatzansprüche stellen? Können MieterInnen fristlos kündigen? Was ist «kleiner Unterhalt»? Streitigkeiten rund um Mängel können in aufwändige und teure Rechtsstreitigkeiten ausufern. Deshalb ist es wichtig, bei vermeintlichen und wirklichen Mängeln rasch und kompetent reagieren zu können.

Kursbeschreibung

Die KursteilnehmerInnen werden über die korrekten Verfahrensschritte, Berechnungen von Herabsetzungsansprüchen etc. informiert. Anhand von Beispielen wird die aktuelle Entscheidungspraxis bei den zuständigen Behörden erläutert.

Schwerpunkte

- Wohn- und Geschäftsräume
- Abgrenzung zum «kleinen Unterhalt»
- Pflichten der MieterInnen
- Rechte der MieterInnen beim Umbau
- Rechte der MieterInnen auf die Behebung eines Mangels, die Herabsetzung des Mietzinses oder Schadenersatz
- Aktuelle Gerichtspraxis

- Berechnung von Herabsetzungs- und Schadenersatzansprüchen
- Herabsetzungsansprüche infolge Flug- und Strassenlärm
- Fristlose Kündigung bei Mängeln
- Schlichtungs- und Gerichtsverfahren

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an LiegenschaftsverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden, RechtsanwältInnen und Gerichte. Mietrechtliche Kenntnisse und Praxis werden vorausgesetzt.

ReferentInnen

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

Jürg Fontana,
dipl. Architekt, Zürich

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,
8. September 2020 Kurs 205

Kursdaten in Bern, Vatter

Dienstag,
10. März 2020 Kurs 106

Kosten

Fr. 540.–
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Die Wohnungsübernahme und -abgabe

Die ausziehende Mieterschaft ist für eine vertragswidrige Abnutzung schadenersatzpflichtig, die normale Abnutzung geht hingegen zu Lasten der Eigentümerschaft. Die Anwendung dieses Grundsatzes ist in der Praxis nicht ganz einfach.

Voraussetzung für eine reibungslose Wohnungsabgabe ist, dass bestimmt werden kann, wofür und in welchem Umfang der Mieter haftbar ist. Die Vermieterseite muss dabei auf Fristen achten und sich bewusst sein, dass sie im Streitfall in der Regel die Beweislast trägt: Wer hier Fehler macht, verliert seine Ansprüche oft unwiederbringlich.

Kursbeschreibung

Es werden rechtliche Grundlagen erklärt, die Tücken der Praxis aufgezeigt und Kenntnisse über die Bewertungskriterien für normale Abnutzung und Übernutzung vermittelt. Anhand von Beispielen wird die Anwendung der paritätischen Lebensdauertabelle erklärt. Neben den rechtlichen Aspekten sind auch praktische Erläuterungen Teil des Kurses.

Schwerpunkte

- Rechtliche Vorgaben
- Vorzeitige Rückgabe
- Exmission
- Normale Nutzung / Übernutzung
- Mängelrüge
- Paritätische Lebensdauertabelle
- Minderwerte
- Vorbehalte
- Mietereinbauten
- Haftung / Versicherung
- Behebung von Schäden
- Protokollführung / Protokollformulare
- Psychologische Aspekte

Siehe auch Kurs «Haftpflicht und Versicherung im Mietwesen».

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen bei Liegenschaftsverwaltungen, Beratungsstellen, Schlichtungsbehörden, kommunalen Liegenschaftsverwaltungen und Gemeinde-weibeldiensten.

ReferentInnen

lic. iur. Tobias Kunz, Rechtsanwalt, Zürich

Jürg Fontana, dipl. Architekt, Zürich

Kursdaten in Bern, Vatter

Montag,
11. Mai 2020 Kurs 112

Montag,
19. Oktober 2020 Kurs 208

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Montag,
3. Februar 2020 Kurs 103

Freitag,
4. September 2020 Kurs 204

Montag,
7. Dezember 2020 Kurs 216

Kosten

Fr. 540.-
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung

VHKA und Solarstrom in Mietliegenschaften

Kritische MieterInnen kontrollieren die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die formellen Anforderungen an eine solche Abrechnung sind hoch. Auch eine Änderung der Nebenkostenregelung birgt ihre Tücken.

Fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen oder unklare Regelungen führen oft zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten. Sind die Abrechnungen nicht nachvollziehbar, kommt bei MieterInnen oft eine Missstimmung auf, die das Mietverhältnis unnötig belastet. Es lohnt sich, korrekt und transparent abzurechnen.

Kursbeschreibung

Es werden die wichtigsten Fragen um das Erstellen oder Kontrollieren einer Nebenkostenabrechnung behandelt. Die Teilnehmenden erhalten anhand von Beispielen Kenntnisse der gesetzlichen Grundlagen. Sie lernen die formellen Voraussetzungen der Erhebung und Änderung von Nebenkosten, die Verteilprinzipien und die Abgrenzung zu den anderen Mietkosten kennen. Sie erhalten zudem Einblick in das Abrechnungsmodell der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung VHKA. Auch die neu geregelten Zusammenschlüsse für den Eigenverbrauch von Solarstrom in Mietliegenschaften werden behandelt.

Schwerpunkte

- Nebenkosten / Unterhalt
- Nebenkostenarten
- Nebenkostensysteme / Systemwechsel
- Verteilerschlüssel
- Solarstrom in Mietliegenschaften
- Heizkostenverteiler und Wärmehähler
- Vorgehen bei unkorrekten Abrechnungen

- Kosten für Erfassungsgeräte und ihre Lebensdauer
- Lageausgleich
- Zwangswärmekonsum

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an PraktikerInnen bei Liegenschaftenverwaltungen, RechtsberaterInnen, Mitglieder von Schlichtungsbehörden. Grundlegende mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

ReferentInnen

lic. iur. Tobias Kunz, Rechtsanwalt, Zürich

Stephan Haefelin, Fachmann Energie- und Wasserkostenabrechnung

Kursdaten in Bern, Vatter

Montag,
31. August 2020 Kurs 203

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Freitag,
3. April 2020 Kurs 110

Freitag,
20. November 2020 Kurs 215

Kosten

Fr. 540.-
inkl. Kursunterlagen & Mittagessen

Haftpflicht und Versicherung im Mietwesen

Wer kommt für Schäden an Mietobjekten auf? Wer haftet? Wer zahlt? Was ist versicherbar? Diese Fragen stellen sich den EigentümerInnen generell und beim Auszug der Mieterschaft besonders. Ein gutes Grundwissen im Bereich der Versicherungen hilft Streitigkeiten zu verhüten.

Mietobjekte sind vielfältigen Beanspruchungen durch Gebrauch (MieterInnen, PächterInnen) und Gefahren (Feuer, Wasser, Elementarschaden, Schneedruck, Diebstahl etc.) ausgesetzt, die zu Total- oder Wertverlusten bei Hausrat und Immobilie führen können:

- Beschädigungen während der Mietdauer durch MieterInnen oder Gäste
- Beschädigungen oder Verlust durch Einbruch
- Beschädigungen durch Überschwemmung, Brand oder Unwetter
- Wasserschäden an Hausrat und Gebäude
- Bruchschäden an Fenstern, Türen etc.

Kursbeschreibung

Der Spezialkurs vermittelt einerseits rechtliche Kenntnisse darüber, wer eine Beschädigung oder den Verlust der Mietsache tragen muss und zeigt andererseits anhand zahlreicher Beispiele die Möglichkeiten und Grenzen der Versicherbarkeit auf. Er befähigt die Teilnehmenden zur Analyse und systematischen Bearbeitung und dazu, für einen effektiven Versicherungsschutz der Immobilie zu sorgen, sowie Angebote von Haftpflichtigen, beziehungsweise Versicherern auf Angemessenheit überprüfen zu können.

Schwerpunkte

- Arten von Versicherungsverträgen für den Schutz von Sachen (Hausrat / Immobilien) und Vermögen (Haftpflichtversicherung / Rechtsschutz).

- Risiken, die (nicht) mit Verträgen versichert werden können
- Versicherungstechnische Abwicklung von Schäden in der Praxis.

TeilnehmerInnen

EigentümerInnen, Liegenschaftenverwaltungen, WohnungsabnehmerInnen, VermieterInnen sowie Behörden, die im Rahmen ihrer Tätigkeit Versicherungsfragen im Mietwesen zu prüfen haben.

Referentinnen und Referenten

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

Reto Leibundgut,
Leiter Schaden Haftpflicht Innendienst,
AXA Winterthur

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Donnerstag,
17. September 2020

Kurs 207

Kosten

Fr. 540.-
inkl. Kursunterlagen und Mittagessen

Fristen, Formen und Verfahren

Die zahlreichen Form- und Fristvorschriften im Mietrecht können wie ein wahres Labyrinth wirken – missachtet man sie, kann das teuer und unangenehm werden. Es lohnt sich also, sie aus dem Effeff zu kennen.

Kursbeschreibung

Seit 1. Januar 2011 gelten mit der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) einheitliche Verfahrensvorschriften. Und auch das digitale Zeitalter hat in der ZPO Einzug gehalten: Sie können Eingaben an die Behörden elektronisch verschicken – nur müssen Sie wissen, wie.

Wenn man Fristen-, Form- und Verfahrensvorschriften systematisch betrachtet und ihren Sinn versteht, erweisen sie sich als gar nicht so kompliziert. Und: Wer die Regeln kennt, kann sich Kosten und Unannehmlichkeiten ersparen.

Schwerpunkte

- «Schriftlichkeit» im Rechtsleben
- Gültigkeit von Mietzinserhöhungen
- Gültigkeit von Kündigungen
- Forderungen aus der Wohnungsabgabe
- Kosten von Gerichtsverfahren
- Verfügungsrecht und Fristen bei Kautionen
- Ausweisungsverfahren
- Zahlungsfristen
- Nebenkostenabrechnung und Betreibung
- Verjährung von Mietzins- und Nebenkostenforderungen
- Fristen für Rückforderungen für zu viel bezahlte Mietzinse / Mietminderungen wegen Mängeln
- Form- und Zustellungsvorschriften ZPO

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an alle, die operativ im Mietrecht tätig sind und regelmässig mit diesen Problemen konfrontiert sind: LiegenschaftsverwalterInnen, BeraterInnen in Institutionen oder an Schlichtungsbehörden. Allgemeine mietrechtliche Kenntnisse werden vorausgesetzt.

Die maximale TeilnehmerInnenzahl ist begrenzt, um die aktive Mitarbeit und die Behandlung von Praxisbeispielen zu ermöglichen.

ReferentInnen

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

N.N.

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,

3. November 2020, 9:15 bis 12:30 Uhr
Kurs 211

Kosten

Fr. 290.–
inkl. Kursunterlagen (ohne Mittagessen)

Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde

Seit dem 1. Januar 2011 gilt für die ganze Schweiz ein einheitliches Prozessrecht. Dies betrifft auch das mietrechtliche Schlichtungsverfahren. Nach wie vor steht die Schlichtung, also die gütliche Beilegung von Konflikten, im Vordergrund.

Mietschlichtungsbehörden sind zwar keine Gerichte, haben aber teilweise gerichtliche Kompetenzen, so z.B. beim Entscheid in Streitsachen bis 2000 Franken. Neu kann die Schlichtungsbehörde bei der Anfechtung von Mietzinserhöhungen oder Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses, bei der Anfechtung von Kündigungen, bei Mieterstreckungen sowie bei hinterlegten Mietzinsen einen Urteilsvorschlag unterbreiten. Viele Problemfelder sind noch nicht beackert, so z.B. die Vertretung vor der Schlichtungsbehörde, der Wechsel vom formlosen zum formellen Verfahren oder die Frage, ob es unterschiedliche Kategorien von Mietverhältnissen gibt.

Kursbeschreibung

Die Teilnehmenden lernen in Theorie und anhand von praktischen Beispielen die Funktion und die Befugnisse der Schlichtungsbehörde und die Grundsätze des Verfahrensrechtes kennen. Nach dem Kurs verfügen sie über Kenntnisse der Prinzipien im Schlichtungsverfahren, insbesondere die Grundsätze und die Technik der Verhandlungsführung im Schlichtungsverfahren.

Schwerpunkte

- Der Ablauf des formlosen Verfahrens
- Feststellen des Sachverhaltes
- Beweismassnahmen
- Formulierung des Urteilsvorschlages und des Entscheides

- Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung
- Die fünf Möglichkeiten der Streit-erledigung
- Die «Arten» von Ausweisungsverfahren

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich in erster Linie an Vorsitzende und BeisitzerInnen der Schlichtungsbehörden, an Mitarbeitende von Liegenschaftenverwaltungen sowie Beratungsstellen, die sich mit den formellen Seiten des Schlichtungsverfahrens beschäftigen wollen.

ReferentInnen

lic. iur. Corina Stolz Bumbacher,
Rechtsanwältin, Buonas

lic. iur. Sarah Brutschin,
Advokatin, Basel

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,
3. November 2020, 13:30 bis 16:45 Uhr
Kurs 210

Kosten

Fr. 290.–
inkl. Kursunterlagen (ohne Mittagessen)

Untermiete

Darf ein Mieter seine Wohnung untervermieten? Kann die Vermieterin die Untervermietung auf Airbnb verbieten – und was, wenn sich der Mieter nicht daran hält? Welche Rechte hat eine Untermieterin? Wer haftet für Schäden und was passiert bei einer Kündigung durch den Hauptvermieter?

Grundsätzlich entsteht ein Mietvertrag zwischen MieterIn und VermieterIn. Bei vorübergehender Abwesenheit des Mieters / der MieterIn oder Unternutzung der Wohnung stellt sich die Frage der Untervermietung. Insbesondere auch aufgrund der verbreiteten Möglichkeit, eine Mietwohnung auf Internet-Plattformen temporär zur Nutzung zur Verfügung zu stellen, sind Fragen zum Thema «Untermiete» aktuell und gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Kursbeschreibung

Der Halbtageskurs vermittelt einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen der Untermiete. Praxisnah und anhand von Beispielen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen und Einschränkungen der Untervermietung behandelt, die Rechte und Pflichten erläutert, die im Verhältnis zwischen Hauptvermieter, Hauptmieter und Untermieter entstehen, und es wird beleuchtet, wie und mit welchen rechtlichen Folgen die Rechtsverhältnisse wieder aufgelöst werden können.

Schwerpunkte

- Begriff, Gegenstand und rechtliche Grundlagen
- Dauer
- Risiken
- Bewilligung der Untermiete und Zustimmung durch den Vermieter
- Verweigerung der Zustimmung zur Untermiete

- Widerruf der Zustimmung
- Unberechtigte Untermiete
- Rechtsverhältnis Untervermieter – Untermieter
- Rechtsverhältnis Hauptvermieter – Untermieter
- Rechtsverhältnis Hauptvermieter – Hauptmieter
- Airbnb

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an MieterInnen, Beratungsstellen, ImmobilienverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder der Schlichtungsbehörde. Mietrechtliche Vorkenntnisse sind nicht erforderlich.

ReferentInnen

lic. iur. Sara Oeschger,
Advokatin, Reinach

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,
27. Oktober 2020, 9:15 bis 12:30 Uhr
Kurs 217

Kosten

Fr. 290.-
inkl. Kursunterlagen (ohne Mittagessen)

Die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts

Auf dem Wohnungsmarkt werden Wohnungen oft per sofort angeboten, ein rascher Auszug aus der bisherigen Wohnung kann aber aus anderen Gründen geboten sein. Für die Vermieterschaft stellt sich die Frage, wie sie dabei korrekt vorzugehen hat.

Grundsätzlich kann ein Mietverhältnis von beiden Parteien nur unter Einhaltung von Kündigungsfristen und -terminen aufgelöst werden. Bis dahin gelten alle Rechten und Pflichten, insbesondere auch die Pflicht des Mieters zur Mietzinszahlung, unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Mietobjekts. Unter gewissen Voraussetzungen kann der Mieter / die Mieterin die Mietsache aber vorzeitig zurückgeben, d.h. ohne die Kündigungsfristen und -termine einhalten und ohne den Mietzins weiter bezahlen zu müssen. Der erfolgreiche Einsatz dieser Möglichkeit ist jedoch nicht ohne Tücken. Muss die Vermieterschaft bzw. Verwaltung jeden ausserterminlichen Auszug und jeden gestellten Ersatzmieter akzeptieren?

Kursbeschreibung

Der Halbtageskurs verschafft einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen und Voraussetzungen der vorzeitigen Rückgabe des Mietobjekts und befähigt die Teilnehmenden auf Mieter- und Vermieterseite, bestehende Fallstricke im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Auszug aus dem Mietobjekt zu vermeiden.

Schwerpunkte

- Begriff und gesetzliche Grundlagen
- Korrektes Vorgehen
- Mitteilung an Vermieterschaft
- Prüfung durch Vermieterschaft

- Vorzeitige Rückgabe
- Anforderungen an ErsatzmieterInnen
- Ablehnung von ErsatzmieterInnen durch Vermieterschaft
- Folgen der vorzeitigen Rückgabe für VermieterInnen und MieterInnen
- Rückgabe des Mietobjekts
- Mietzins, Haftung und Mietzinsanpassungen
- Übernahme von Änderungen des Vormieters/der Vormieterin

TeilnehmerInnen

Der Kurs richtet sich an MieterInnen, Beratungsstellen, ImmobilienverwalterInnen, RechtsberaterInnen, Mitglieder der Schlichtungsbehörde. Mietrechtliche Vorkenntnisse sind nicht erforderlich.

ReferentInnen

lic. iur. Tobias Kunz,
Rechtsanwalt, Zürich

Kursdaten in Zürich, Volkshaus

Dienstag,
27. Oktober 2020, 13:30 bis 16:45 Uhr
Kurs 218

Kosten

Fr. 290.-
inkl. Kursunterlagen (ohne Mittagessen)

Individuelle Weiterbildungsangebote

mp à la carte

Holen Sie sich unsere Kurse in Ihr Unternehmen – à la carte!

Keinen passenden Kurs gefunden? Gemeinsam mit Ihnen können wir einen Kurs für Sie und Ihre Mitarbeiter*innen zusammenstellen, der perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist!

Stellen sich Ihnen und Ihren Kolleginnen und Kollegen immer wieder die gleichen mietrechtlichen Fragen, bei denen Sie anstossen? Gibt es in Ihrem Unternehmen gleich mehrere Personen, die Bedarf an einem unserer Kurse haben? Oder wünschen Sie einen Kurs, der thematisch auf Ihre ganz besonderen Bedürfnisse ausgerichtet ist und der sich nicht in unserem Kursprogramm findet?

Inhalte

Wählen Sie einen Kurs aus unserem Angebot oder besprechen Sie Ihre spezifischen Wünsche mit uns – gemeinsam können wir Ihren massgeschneiderten Mietrechts-Kurs «à la carte» zusammenstellen, perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.

TeilnehmerInnen

Teilen Sie uns mit, wie viele Personen am Kurs teilnehmen und welche Vorkenntnisse die TeilnehmerInnen allenfalls mitbringen.

Umfang

Sagen Sie uns, welchen Umfang Ihre Weiterbildung haben soll (Halbtages-, Tageskurs, mehrtägiger Kurs). Wir beraten Sie auch gern, welcher Umfang sich für Ihre Inhalte eignet.

ReferentInnen

Für Ihre mp à la carte-Weiterbildung schicken wir Ihnen ausgewiesene Mietrechts- und FachexpertInnen in Ihr Unternehmen.

Kursdaten

Vereinbaren Sie gemeinsam mit uns den optimalen Termin für Ihre Weiterbildung.

Kursort

Mit unseren mp à la carte-Angeboten kommen wir direkt zu Ihnen ins Unternehmen. Wenn Sie Ihre Weiterbildung lieber extern durchführen möchten, unterstützen wir Sie auf Wunsch gerne bei der Organisation.

Kosten

Melden Sie sich für eine unverbindliche Offerte oder bei Fragen direkt bei uns:

mietrecht@mietrecht.ch oder

043 243 40 50

Bücher, Broschüren, Formulare, Verträge

Wir haben alles, was Sie im Beruf brauchen

Mietrechtspraxis | mp führt einen kleinen, aber feinen Verlag, der neben der «Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht» auch nützliche Taschenbroschüren sowie diverse Verträge und Formulare herausgibt.

Bücher:

Mit unseren Büchern räumen Sie jedes Problem aus dem Weg, das sich Ihnen im beruflichen Alltag stellt: Der Klassiker «Mietrecht für die Praxis» aus dem Hause mietrechtspraxis | mp gehört in jedes Büro, in dem das Mietrecht alltägliches Thema ist. «Zivilprozessrecht für die Mietrechtspraxis» von Richard Püntener begleitet Vermieter und Mieter sowie die Behörden von der Schlichtungsverhandlung bis zur Vollstreckung durch das komplexe Prozessrecht im Bereich des Mietrechts. Der SVIT-Kommentar «Das schweizerische Mietrecht» schliesslich trägt sämtliche einschlägigen Gerichtsentscheide, Botschaften und Expertenmeinungen zusammen und setzt sie in den Kontext der bewegten Rechtsentwicklung.



Formulare und Verträge für die Vermietungspraxis

Bei uns können Sie auch verschiedene Formulare und leere Verträge bestellen, die Ihnen bei Ihrer täglichen Arbeit gute Dienste leisten. So erhalten Sie zum Beispiel einfache Mietverträge oder Wohnungsabnahmeprotokolle mit Durchschlag, die Sie gleich im Doppel ausfüllen können. Auch Untermietverträge können Sie bei uns bestellen.

Auch wenn es etwas komplizierter wird, sind wir mit unseren Produkten stets zu Diensten. Sie haben MieterInnen, die einen Indexvertrag haben? Kein Problem: Mit unserer Indexklausel als Anhang zum Mietvertrag sind Sie bestens gerüstet. Sie vermieten zu einem gestaffelten Mietvertrag? Unsere Staffelungsklausel zu Mietverträgen hilft Ihnen weiter.

Taschenbroschüren

In unseren nützlichen Taschenbroschüren im praktischen A6-Format sehen Sie auf einen Blick, was Sie für den Alltag brauchen:

Mit der Broschüre «Paritätische Lebensdauertabelle» können Sie die Lebensdauern von Bauteilen, Geräten und Materialien einsehen, auf die sich Hauseigentümerverband und Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam geeinigt haben und die von sämtlichen massgebenden Organisationen der Immobilienwirtschaft mitgetragen werden. So sehen Sie auf einen Blick, welche Einrichtungsgegenstände wann ersetzt werden müssen und wann die Mieterschaft dafür noch etwas zu bezahlen hat. Überdies sind in dieser Broschüre ergänzend Preisangaben aufgelistet. Dabei handelt es sich allerdings nicht um paritätisch festgelegte Angaben. Zudem können Sie dieser Broschüre entnehmen, wieviel Mietzinsreduktion MieterInnen bei Mängeln erfahrungsgemäss einfordern können.

«Das Mietrecht: Gesetz und Verordnung» ist eine handliche Sammlung aller im Mietrecht relevanten Paragraphen, Auszüge und Entscheide, die Ihnen im Alltag schnell zu den richtigen Antworten auf Ihre Fragen verhilft. Unsere neue Auflage vom November 2019 berücksichtigt auch die neusten mietrechtlich relevanten Gesetzesartikel aus Energiegesetz (EnG) und Energieverordnung (EnV) zum Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von selbstproduziertem Strom.

«Daten und Adressen zum Mietrecht» schliesslich bietet eine übersichtliche Auflistung der Adressen von Schlichtungsbehörden und Mietgerichten für jeden Kanton. Ausserdem listet die Broschüre die kantonalen Kündigungstermine auf und bietet weitere Hilfestellungen auf einen Blick.



Besuchen Sie uns auf mietrecht.ch/url/bestellen und bestellen Sie ganz einfach online.

Bei Fragen hilft Ihnen unser Sekretariat unter 043 243 40 50 gerne weiter.

Anmeldetalon

Ich melde mich / Wir melden uns für folgende Kurse an:

Kurs-Nr.

Kurstitel

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

- Ich interessiere mich für ein «mp à la carte»-Angebot, bitte nehmen Sie mit mir Kontakt auf.

Ihre Angaben für die Anmeldung

Name

Vorname

Firma

Strasse

PLZ, Ort

E-Mail

Telefon

Datum

Unterschrift

Einfache Online-Anmeldung auf www.mietrecht.ch

GAS / ECR / ICR

Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

50167532
000001

DIE POST



B



mietrechtspraxis | mp
Seminare und Kurse zum
Mietrecht
Bäckerstrasse 52
8004 Zürich